

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Uitwerkingsplan

Onherroepelijk
Voorschriften

Colofon

Plan:	Malburgen - Midden I
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	707
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.02020000707-
Huidige status:	onherroepelijk
Plantype:	ex art. 11 WRO uitwerking

Voorschriften

van het uitwerkingsplan 'Malburgen-Midden I'
(plankaart: 2007-RO-00163)

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	23
Artikel 1.1	begripsbepalingen	23
Artikel 1.2	wijze van meten en overige toepassingen	26
Hoofdstuk 2	Bestemmingsbepalingen.....	27
Artikel 2.1	Centrumdoeleinden-A.....	27
Artikel 2.2	Ondergrondse watergang.....	27
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	29
Artikel 3.1	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	29
Artikel 3.2	Algemene gebruiksbe­paling	29
Artikel 3.3	Algemene vrijstellingsbe­paling	30
Artikel 3.4	Overgangsbepaling voor bouwen.....	30
Artikel 3.5	Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen.....	31
Artikel 3.6	Algemene strafbe­paling	31
Artikel 3.7	Slotbe­paling	31

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

het uitwerkingsplan "Malburgen-Midden I" van de gemeente Arnhem;

2. de plankaart:

de kaart met bijbehorende verklaring waarop bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, tekeningnummer 2007-RO-00163;

3. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

4. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

5. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

6. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of Veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

7. gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

8. bebouwing:

één of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

9. bouwvlak:

een door bouw- of bestemmingsgrenzen op de plankaart aangegeven vlak waarmee gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegestaan;

10. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak;

11. bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

12. bouwzone:

het gedeelte van een bouwvlak dat in zijn geheel, of, indien als zodanig op de plankaart aangegeven, tot een bepaald percentage mag worden bebouwd;

13. onbebouwbare zone:

het gedeelte van een bestemmingsvlak, dat buiten het bouwvlak is gelegen;

14. peil:

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

15. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

16. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

17. woning:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding of een kamerverhuurbedrijf;

18. beroep aan huis:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend;

19. praktijkruimte:

een ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis;

20. bedrijf:

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

21. kantoor:

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

22. administratief kantoor:

een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor;

23. publiekgericht kantoor:

een kantoor ten behoeve van technische, administratieve of persoonlijke dienstverlening, (hieronder niet begrepen detailhandel of horeca-activiteiten), met een publiekaantrekkelijk karakter, dan wel met een baliefunctie;

24. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen;

25. winkel:

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte;

26. horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, van maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen;

27. maatschappelijke doeleinden:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voorzieningen ten behoeve van de zorg alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

28. nutsbedrijven:

bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op:

1. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
2. de verzorging van telecommunicatie;
3. de afvoer en verwerking van afvalstoffen;

29. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

30. prostitué(e):

dege, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

31. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaarttuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

32. raamprostitutie:

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden;

33. thuisprostitutie:

vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e);

34. werkplek:

een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht;

35. wijk:

wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek (juli 2000);

36. vestigingsbeleid:

het beleid neergelegd in de nota "van Rood naar Groen" prostitutie vastgesteld 26 juni 2000;

Artikel 1.2 wijze van meten en overige toepassingen

1. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in hoofdstuk 2 van deze voorschriften, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
2. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
3. Indien een bestemmingsvlak of bouwvlak door de "grens tussen verschillende bebouwingspercentages of maximumbouwhoogten" is onderverdeeld in meerdere vlakken, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de in de desbetreffende vlakken opgenomen bebouwingspercentages of maximumbouwhoogten.
4. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag dit bouwvlak voor 100% worden bebouwd.
5. Het vloeroppervlak van bouwwerken wordt buitenwerks gemeten, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.
6. De inhoud van bouwwerken wordt gemeten boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
7. De hoogte, respectievelijk diepte van een bouwwerk wordt gemeten
 - a. vanaf peil tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk;
 - b. indien van toepassing, vanaf N.A.P. tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk.Voor het hoogste punt van een bouwwerk worden niet in aanmerking genomen elementen van beperkte omvang, zoals schoorstenen, daklijsten en kapconstructies van bijgebouwen.
8. De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, casu quo de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.
9. De op de plankaart aangegeven bebouwing is illustratief.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 2.1 Centrumdoeleinden-A

2.1.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Centrumdoeleinden-A" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. detailhandel met dien verstande dat inclusief dit bestemmingsvlak het aantal vierkante meters in de totale bestemming 'Centrumdoeleinden-A (nader uit te werken)' uit het bestemmingsplan Malburgen-Midden niet meer dan 8010 m² mag bedragen;
- d. horeca (met uitzondering van nachtclubs, discotheken en coffeeshops);
- e. publiekgerichte kantoren;
- f. buurt- en ontsluitingswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer, inclusief een ondergrondse parkeergarage;
- g. verblijfsgebieden.

2.1.2. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogten, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op deze gronden mogen ten hoogste elf horecabedrijven worden opgericht voor zover dit aantal niet reeds is gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden-D' zoals bedoeld in artikel 2.4 en de bestemming 'Centrumdoeleinden-F' zoals bedoeld in artikel 2.5 uit het bestemmingsplan 'Malburgen-Midden'.

2.1.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 2.1.2 voor het bouwen tot een bouwhoogte van maximaal 16 meter.

Artikel 2.2 Ondergrondse watergang

2.2.1. Doeleinden

- a. Voor zover op de plankaart de aanduiding "Ondergrondse watergang" is aangegeven, zijn de gronden voor 1,5 meter ter weerszijden van de as van deze watergang primair bestemd voor het transport van water door een beneden peil gelegen watergang.
- b. Secundair zijn de in het eerste lid genoemde gronden bestemd voor op de plankaart aangegeven bestemmingen.

2.2.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de ondergrondse watergang en ten dienste van de secundaire bestemmingen, mits de watervoerende functie van de watergang hierdoor niet wordt belemmerd en onverminderd het bepaalde ten aanzien van bouwhoogte en bebouwingspercentage, zoals aangegeven in de secundaire bestemmingen.

2.2.3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden binnen een strook van 1,5 meter ter weerszijden van de as van de watergang zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen van een gesloten oppervlakteverharding;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraving of ophoging;
 - het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan ten behoeve van de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - het indrijven van voorwerpen in de grond.
- b. Het onder a. genoemde verbod is niet van toepassing op:
 - werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van de gronden betreffen;
 - werken of werkzaamheden, waarvoor op het tijdstip waarop het plandeel rechtskracht verkrijgt, vergunning is verleend.
- c. De vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen die gemoeid zijn met instandhouding van de desbetreffende watergang.
- d. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de desbetreffende waterbeheerder is gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
2. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
3. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
4. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
6. de ruimte tussen bouwwerken;
7. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan te gebruiken of te laten of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming. Hieronder wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
3. Het in het eerste lid van dit artikel gesteld verbod geldt niet voor een gebruik van gronden en opstellen of delen daarvan, voorzover op dit gebruik een bijzondere wettelijke regeling van toepassing is.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 - het geen raamprostitutie betreft;
 - de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 - het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het verlenen van vrijstelling niet meer dan acht zal bedragen;
 - er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 - de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 - het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
 - de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 - de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, het maximum vloeroppervlak en de maximum inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de voorschriften vastgelegde maten;
- b. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, mits de overschrijding van deze grens niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons of galerijen.
- c. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, voorzover het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt.
- d. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en wachthuisjes voor vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 1. voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 2. voor zover op of aan een andere bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte.

Artikel 3.4 Overgangsbepaling voor bouwen

1. Bouwwerken, die hetzij reeds bestonden voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, hetzij worden of mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot;
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag dan wel de melding geschiedt binnen twee jaren na het tenietgaan;
2. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 3.5 Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen

Het gebruik van gronden en opstallen, dat in strijd is met een in dit bestemmingsplan gegeven bestemming, maar reeds bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag voortgezet worden, dan wel gewijzigd worden in een gebruik dat minder afwijkt van die bestemming, tenzij:

- dat gebruik reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en dat gebruik gewraakt is;
- door het wijzigen van het gebruik de bestaande afwijkingen van de gegeven bestemming naar aard of intensiteit zouden worden vergroot.

Artikel 3.6 Algemene strafbepaling

Overtreding van het in artikel 3.2 gestelde verbod wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 20 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 3.7 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften uitwerkingsplan Malburgen-Midden I".